

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES SALA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA

Magistrada Ponente
SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO

Radicado: 17-174-31-12-001-2021-00158-01
Aprobado por Acta No. 027

Manizales, siete (7) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Se decide el recurso de apelación interpuesto por Rubén Darío Beltrán Cuesta frente a la sentencia emitida el 16 de agosto de 2023 por el Juzgado Civil del Circuito de Chinchiná, Caldas, dentro del presente proceso de expropiación promovido por la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- en contra suya y de José Ariostol León Jiménez, Cenit Transporte y Logística de Hidrocarburos S.A.S. y la Transportadora de Gas Internacional S.A. E.S.P.

II. ANTECEDENTES

A. DE LA DEMANDA.

La demandante deprecó la expropiación de “cinco zonas de terreno discontinuas que conforman un solo inmueble” y que suman un área total de 0.559084 hectáreas (Has), “comprendida dentro de la abscisa inicial K25+467,45 a la abscisa final K25+970,98 de la margen izquierda y derecha de la vía”; franjas de terreno que hacen parte del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 100-10630 ubicado en la vereda Guayabal del municipio de Chinchiná, Caldas, cuya cabida se describe en el siguiente cuadro:

Áreas requeridas	
Área No. 1	265,35 m ²
Área No. 2	1.355,78 m ²
Área No. 3	1.850,66 m ²
Área No. 4	878,51 m ²
Área No. 5	1.240,54 m ²
Total	0.559084 Has

Asimismo, explicó que el área de remanente del predio es de 9 has y 4.629,16 m²¹.

¹ Tanto el predio de mayor extensión, como las franjas requeridas y el área remanente, fueron descritas en ubicación,

Para sustentar sus pretensiones, refirió que el proyecto vial “Armenia – Pereira – Manizales – Calarcá - La Paila - Par Vial Campoalegre” cuenta con declaración de utilidad pública e interés social, según lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y 19 de la Ley 1682 de 2013; obra para cuya ejecución se requiere la adquisición de las franjas pedidas.

El 19 de octubre de 2020, la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas elaboró el avalúo comercial sobre las áreas demandadas y sus elementos constitutivos; estimación que en total ascendió a \$140.968.359, tal y como se resume a continuación:

Avalúo Lonja de Propiedad Raíz de Caldas ²					
Ítem	Área requerida expresada hectáreas	Lote de terreno	Construcciones	Construcciones anexas	Cultivos
Área 1	0,026535	\$3.343.410	\$22.107.094	\$10.897.850	\$147.858
Área 2	0,135578	\$17.082.828	N/A	\$4.450.000	\$807.593
Área 3	0,185066	\$23.318.316	N/A	\$4.250.000	\$10.506.454
Área 4	0,087851	\$11.069.226	N/A	\$3.365.000	\$4.632.857
Área 5	0,124054	\$15.630.804	N/A	\$3.550.000	\$5.719.069
Subtotal		\$70.444.584	\$22.107.094	\$26.602.850	\$21.813.831
Total					\$140.968.359

Seguido, expuso que el 12 de febrero de 2021, mediante el Oficio No. APM-PVC-011-21, la Sociedad Autopistas del Café S.A-, delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura³, expidió la Oferta Formal de Compra al señor José Ariostol León Jiménez en calidad de propietario del inmueble de mayor extensión al que pertenecen las 5 porciones de terreno requeridas y comoquiera que no se llegó a ningún acuerdo, a través de la Resolución No. 20216060007165 del 14 de mayo de 2021, ordenó iniciar los trámites judiciales de expropiación.

Asimismo informó que durante la fase administrativa, el señor Rubén Darío Beltrán Cuesta ejerció oposición al inicio de actividades de la obra, **única y exclusivamente sobre la franja de terreno No. 1**, tras alegar su condición de poseedor; porción identificada así: “**AREA REQUERIDA 1: 265,35 m2** Comprendida dentro de la abscisa inicial K25+539,72 a la abscisa final K25+557,31 de la misma margen derecha de la vía y comprendida por los linderos especiales tomados del plano predial; **NORTE:** Alba Lucía Marín Beltrán y otros. Punto 1, coordenadas Norte 1040068.74 Este 116193.50 7.33 m al punto 2, coordenadas Norte 1040070.67 Este 1161938., 8.07m al punto 3, coordenadas Norte 1040072.54 Este 1161938.42. Longitud total norte = 15.40 m. **ESTE:** José Ariostol León Jiménez, Punto 3, coordenadas Norte 1040072.54 Este 1161938.,9, 42, 5.17 m al punto 4, coordenadas Norte 1040067.66 Este 1161940.13, 11.91 m al punto 5, coordenadas Norte 1040056.74 Este 1161944.88. longitud total este = 17.08 m. **SUR:** José Ariostol León Jiménez. Punto 5, coordenadas Norte 1040056.74 Este 1161944.88, 14.32 m al punto 6, coordenadas Norte 1040051.63 Este 1161931.5. Longitud total sur = 14.32 m, **OESTE:** Carretera Pereira – Manizales. Punto 6, coordenadas Norte 1040051.63 Este 1161931.51, 12.24 m al punto 7, coordenadas Norte 1040062.64 Este 1161926.17, 6.66 m al punto 1, coordenadas Norte 1040068.74 Este 1161923.50. Longitud total oeste= 18.90 m”.

cabida y linderos.

² Avalúo comercial No. 8874 del 19 de octubre de 2020, elaborado por el perito Guillermo Hurtado Mejía (Archivo 02Demanda, pág. 68 a 210, C01Principal).

³ Según los hechos primero a séptimo de la demanda, el 21 de abril de 1997, el INSTITUTO NACIONAL DE VIAS - INVIAS suscribió con la Sociedad AUTOPISTAS DEL CAFÉ S.A" el Contrato Estatal de Concesión 113 de 1997, con el objeto de "realizar por el sistema de concesión los estudios y diseños definitivos, las obras de rehabilitación y de construcción, la operación y el mantenimiento y la prestación de los servicios del proyecto vial ARMENIA – PEREIRA – MANIZALES"; negocio actualmente cedido a la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI en calidad de contratante y sobre el cual, se suscribió el otro sí No. 22 el 23 de diciembre de 2019.

En adición, advirtió que sobre el predio se hallan inscritas sendas servidumbres legales de gasoducto, poliducto, tránsito con ocupación y de hidrocarburos, cuyos titulares son Transportadora de Gas Internacional S.A. E.S.P- TGI S.A. E.S.P y Cenit y Transporte Logística de Hidrocarburos S.A.S., respectivamente.

B. DE LA CONTESTACIÓN.

El propietario, señor **José Ariostol León Jiménez**, no controvertió la expropiación; sin embargo, objetó el avalúo presentado por la ANI, en tanto que omitió calcular el lucro cesante derivado de la explotación agrícola –cultivos de café– que allí existían, al igual que el costo de la estabilización del terreno y de las adecuaciones para restablecer el acceso a la finca.

A su turno, el poseedor del área No. 1., señor **Rubén Darío Beltrán Cuesta**, también objetó el avalúo, tras argüir, de un lado, que el área afectada (280.64 m²) es mayor a la descrita en la demanda (265.35 m²) y del otro, que el precio del terreno y construcciones no corresponden a la realidad. Aunado, reprochó que no se tuviera cuenta “la pérdida de la empresa en marcha y el lucro cesante derivado de [su] terminación, así como de las utilidades que ha dejado de percibir desde el cierr[e]”.

Entretanto, la **Transportadora de Gas Internacional S.A. E.S.P- TGI S.A. E.S.P.**⁴ y **Cenit y Transporte Logística de Hidrocarburos S.A.S.**⁵ no se opusieron a la expropiación, siempre y cuando se respeten las servidumbres legales constituidas a su favor sobre el inmueble, las cuales no puedan ser alteradas o modificadas.

C. DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Mediante fallo del 16 de agosto de 2023, el juez *a quo* decretó la expropiación deprecada, tras verificar el cumplimiento de los requisitos fijados por la Constitución y la Ley para este tipo de adquisiciones. Seguido, frente a la indemnización, acogió el avalúo presentado por la parte demandante; precisando el monto que se debe reconocer tanto al dueño, como al poseedor. Por último, dispuso sobre los demás ordenamientos de rigor.

D. DEL RECURSO DE APELACIÓN.

Lo interpuso el poseedor Rubén Darío Beltrán Cuesta, quien reiteró su objeción al avalúo, por supuesto, en relación con el área No. 1. Al respecto, comenzó por insistir en la diferencia existente entre en la cabida informada por la ANI y la señalada en el dictamen aportado en la contestación de la demanda.

⁴ Importa precisar que TGI advirtió que “de las cinco áreas de terreno a expropiar, la número 4, se interseca con el Gasoducto Mariquita – Cali propiedad de TGI y, en consecuencia, el derecho real de servidumbre puede verse afectado”, razón por la cual, se opuso a la expropiación de esta franja, “pues hasta no tener certeza en cuanto a la viabilidad de la coexistencia de proyectos, el riesgo de seguridad para los habitantes, de daño la infraestructura de TGI y, en últimas, de afectación de la calidad de los servicios públicos prestados es bastante alta”, por tanto, solicitó al juzgado “ abstenerse de imponer la servidumbre a favor de la parte demandante en el área requerida N° 4, en particular, lo referente a la ejecución de todos los trabajos y obras para la construcción y cultivos hasta tanto que la demandante certifique o garantice la no afectación de la infraestructura de TGI a través de la suscripción de los acuerdos respectivos de no interferencia (...)”.

⁵ De manera especial, solicitó que “previo a iniciar ejecución de obras, suscriba los acuerdos necesarios con CENIT, en el marco de la Ley 1682 del 2013, que permitan establecer las medidas técnicas para salvaguardar la integridad de los sistemas de transporte de hidrocarburos”.

Luego, refirió que el precio asignado al terreno y las mejoras distan de la realidad; estimación que, por ejemplo, respecto a la capilla, pasa por alto “que además del valor económico que significó su construcción, representaba un bien de un gran valor afectivo [...]” para él y su familia. Asimismo, reprochó que no se reconociera el lucro cesante derivado del cierre de su empresa de venta de carbón, pese a demostrar la afectación económica con base en la información contable del establecimiento del comercio.

Total, censuró que el juzgador dejara de apreciar el dictamen que aportó para probar la objeción, y en contraposición, acogiera el avalúo de la demandante, sin mayor argumentación y en desmedro de sus intereses.

E. DEL TRASLADO A LA CONTRAPARTE.

La demandante se opuso a la prosperidad del recurso y para ello, comenzó por indicar que el apelante “no logró demostrar técnicamente con ningún elemento probatorio que existiera una diferencia entre el área de terreno expropiada mediante la Sentencia y la realmente intervenida en campo”. También resaltó que el avalúo acogido por el Juzgado, además de cumplir los requisitos de la Resolución 620 de 2008 expedida por IGAC, “cuantificó separadamente el terreno, mejoras y construcciones existentes tanto del propietario como del poseedor”, sin que el opositor probara algún error en la tasación o la ocurrencia de otras afectaciones, entre ellas, el lucro cesante reclamado. Aunado, recordó que, en la inspección judicial, el juez constató que el área deprecada corresponde a “una pequeña franja de terreno de unos 19 metros de frente por 14 metros de fondo”, de modo que, el impacto no es de la magnitud alegada. Paralelo, advirtió que el dictamen presentado para la objeción, de un lado, no cumple con los requisitos legales al no ser presentado por el IGAC o una lonja de propiedad raíz y del otro, uno de los peritos que lo suscribieron no está habilitado en el RAA en la modalidad de intangibles especiales

Los demás convocados guardaron silencio.

III. CONSIDERACIONES

A. MANIFESTACIONES PRELIMINARES.

De conformidad con el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022⁶, la presente decisión se profiere de forma escrita, al no requerirse la práctica de pruebas en esta instancia.

B. DE LA DELIMITACIÓN DEL OBJETO DE DECISIÓN.

En atención a los reparos sustentados, corresponde a la Sala definir si hubo indebida valoración probatoria frente a la indemnización reconocida a Rubén Darío Beltrán Cuesta, por supuesto, únicamente en relación con el área de terreno No. 1.

⁶ Por medio de la cual se establece la vigencia permanente del Decreto Legislativo 806 de 2020 y se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de Justicia y se dictan otras disposiciones.

C. DEL DERECHO A LA INDEMNIZACIÓN EN EL PROCESO DE EXPROPIACIÓN.

De conformidad con lo previsto en el artículo 399 del Código General del Proceso, a la demanda de expropiación deberá acompañarse “un avalúo de los bienes objeto de ella”, pero, “[c]uando el demandado esté en desacuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, deberá aportar un dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz”; dictamen del que se correrá traslado por el término de tres (3) días.

Superado este lapso, el juez programará la audiencia para la contradicción de las experticias y allí proferirá sentencia en la que, además de resolver la expropiación, “determinará el valor de la indemnización que corresponda”, la cual, según la jurisprudencia constitucional⁷, “debe comprender los daños causados con la expropiación, **pero cuidando que no constituya un enriquecimiento al ciudadano**, ni un menoscabo a su patrimonio” (negrilla propia), pues, se resalta, “el resarcimiento producto de la adquisición de bienes del Estado **no puede restaurar todas las lesiones padecidas en cualquier caso**” (negrilla propia). Y es que, señala la Corte, “[p]or regla general, **el resarcimiento cumple un propósito reparatorio**, al punto que incluye el daño emergente y el lucro cesante. Excepcionalmente, ese pago puede tener una función restitutiva o restauradora para garantizar los derechos de sujetos de especial protección constitucional, eventos en que el resarcimiento tendrá un efecto restaurador frente a los perjuicios ocasionados. Y en las situaciones restantes, la indemnización tendrá un carácter compensatorio, casos en que las autoridades darán una suma insuficiente frente al daño, pero que en alguna medida lo remedia”⁸ (negrilla propia).

Ahora, para definir el monto, el juzgador está facultado para valorar libre y razonadamente el compendio probatorio legal y oportunamente recaudado durante el curso del proceso. En tal sentido, el precedente en comento expone que “[l]a discrecionalidad en la tasación de la indemnización corresponde con el arbitrio iuris, concepto que siempre será necesario en cualquier ordenamiento jurídico, puesto que el constituyente o el legislador no pueden contemplar todas y cada una de las hipótesis y variables que se pueden presentar en el proceso judicial o trámite administrativo que termine con la tasación de una indemnización producto de una expropiación. El operador jurídico tiene un margen de maniobra que lejos de ser catalogado como arbitrariedad constituye un campo de discreción racional. En ese ámbito, el juez o la administración colman las lagunas y vacíos de la ley mediante las reglas de la experiencia y la sana crítica. En el derecho de responsabilidad de los daños, el Consejo de Estado⁹ y la Corte Suprema de Justicia¹⁰ han reiterado esa libertad en la tasación de la indemnización en otras áreas jurídicas”.

Según lo señala el artículo 176 del estatuto adjetivo, las pruebas “deberán ser apreciadas en conjunto, **de acuerdo con las reglas de la sana crítica**, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos” (negrilla propia), razón por la cual, el juzgador, siempre tendrá que exponer “razonadamente” el mérito que le asigna a cada medio de convicción recaudado en el proceso.

La sana crítica, como “criterio de ponderación”, impone al juez la obligación de apreciar los elementos suasorios con sujeción, en primer lugar, a las reglas de la lógica,

⁷ Sentencia C-750 de 2015, M.P. Alberto Rojas Ríos.

⁸ Ibidem.

⁹ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera Subsección C Consejero ponente: Enrique Gil Botero Bogotá D.C., veinticinco (25) de abril de dos mil doce (2012) Radicación número: 05001-23-25-000-1994-02279 01(21861) B Actor: XX Y OTROS.

¹⁰ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil Magistrada Ponente RUTH MARINA DÍAZ RUEDA, Bogotá D.C., ocho (8) de agosto de dos mil trece (2013), Ref.: Exp. 11001-3103-003-2001-01402-01.

integradas “básicamente por los principios de identidad, conforme el cual una cosa solo puede ser igual a sí misma; de contradicción, con el que se significa que una cosa no puede ser y no ser al mismo tiempo y en el mismo sentido; de razón suficiente, que informa que los hechos tienen que estar sustentados en un supuesto que los explique suficientemente; y del tercero excluido, alusivo a que, frente a dos proposiciones contradictorias, sólo una puede ser cierta”¹¹. En segundo lugar, a las máximas de la experiencia, esto es, a los “postulados obtenidos de la regularidad de los acontecimientos cotidianos, es decir que se inducen a partir de lo que generalmente ocurre en un contexto social específico”¹²; premisas de las que hace parte, por ejemplo, el conocimiento científico respaldado en investigaciones que, por lo general, se encuentran publicadas en medios de difusión académica y son avaladas por una comunidad de expertos¹³.

Esta regla de valoración no es extraña en materia de dictámenes periciales. Al respecto, basta con reseñar que, conforme al artículo 232 del Código General del Proceso, practicada la prueba, el juez la valorará junto con las demás al momento de dictar la sentencia, “de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia (...)”.

D. DEL CASO CONCRETO.

En el presente asunto, memórese, el cognoscente desestimó las conclusiones del avalúo presentado por el apelante para probar su objeción; veredicto basado en los siguientes argumentos:

- Frente a la diferencia entre el área señalada en la demanda (265.35 m²) y la expresada en la oposición al dictamen (280 m²), expuso que, “el predio cuya posesión adquirió el señor BELTRÁN CUESTA med[í]a quince (15) metros de frente, (15.40, dice la ANI), sin embargo, sus peritos [se refiere a los del opositor] sin mayor explicación hablan de aproximadamente veinte (20) metros lineales, lo cual talvez explique la diferencia de área; y agregan que el área la tomaron del certificado de tradición del inmueble, cuando es sabido que el predio no tiene certificado de tradición, por tratarse de una simple posesión (...)” (sic).

- En cuanto al valor del terreno y las construcciones, señaló que la pericia del objetante tasó “sin ningún soporte confiable el metro cuadrado de terreno en ciento sesenta y cuatro mil pesos (\$164.000), es decir que una hectárea valdría mil seiscientos millones de pesos (\$1.600.000.000), cifra escandalosa, pues, según dijo el perito de la ANI, GUILLERMO HURTADO MEJIA, en Colombia no hay predios de ese valor”.

- Respecto al lucro cesante derivado del “valor de una empresa en marcha, dedicada a la comercialización de carbón coque ‘Carbonera San José’”, destacó que su estimación, pese a que, según los peritos, se dedujo de “su flujo de caja y su[s] estados financieros”, lo cierto es que “ni de lo uno ni de lo otro se aportó soporte contable alguno”, de suerte que, concluyó, el dictamen “se fundament[ó] en meras especulaciones”. Asimismo, reparó sobre el hecho que en el 2020 “en plena pandemia del covid-19, cuando todo el mundo estaba confinado por su cuenta, incluidos los comerciantes y a raíz de lo cual muchas de ellas quebraron, la Carbonera San José del [opositor], ubicada en una zona rural, alejada de cualquier sitio poblado, que desarrollaba su actividad de venta de carbón en un pequeño lote de 10 x 12 metros (114 M²), sorprendentemente, dice haber obtenido ingresos por seiscientos dieciocho

¹¹ CSJ, SC 042 del 7 de febrero de 2022, Rad. No. 2008-00283-01.

¹² CSJ, SC 9193 del 28 de junio de 2017, Rad. No. 2011-00108-01.

¹³ Ibidem.

millones doscientos ochenta y cuatro mil novecientos cinco pesos (\$618.284.905); [lo que no] le produjeron al señor JOSE ARIOSTOL LEON sus 22 hectáreas de café, con ser que tiene montada en la finca su propia procesadora del grano, y que lleg[ó] a estar a \$2.000.000 la carga" (sic).

Delineado el contexto de la controversia, comiencese por señalar que los dictámenes confrontados son, de un lado, aportado por la ANI con la demanda y que sirvió de base para la oferta de compra, el cual fue hecho por la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas el 19 de octubre de 2020¹⁴ y del otro, el elaborado por la empresa Aliar S.A. el 25 de febrero de 2021¹⁵ para probar la objeción.

También, importa señalar que no es objeto de discusión en esta instancia la idoneidad de los peritos que los elaboraron, como tampoco su imparcialidad, tal y como quedó registrado en la audiencia de sustentación y contradicción; lo que además se constata con los documentos anexos a los respectivos informes, en los que se evidencia la inscripción de todos en el Registro Abierto de Avaladores¹⁶.

Asimismo, frente al contenido de cada experticia, es de aclarar que la presentada por la demandante en relación con la franja No. 1 carece de estimación del lucro cesante, mientras que en la aportada por el poseedor demandado sí se cuantificó este ítem.

Con las anteriores precisiones, en primer lugar, se analizarán los avalúos del terreno, construcciones y mejoras; luego, se estudiará el lucro cesante. Para una mejor comprensión, a continuación, se presentan los resultados de ambas experticias, en relación con el primer rubro que constituye el daño emergente:

Lonja de Propiedad Raíz de Caldas				
Avalúo Área No. 1				
Ítem 1: Terreno				
Descripción	Cantidad	Medida	Vr unitario	Vr total
Area 1	0,026535	HA	\$126.000.000	\$3.343.410
Subtotal				\$3.343.410
Ítem 2: Construcciones				
Descripción	Cantidad	Medida	Vr unitario	Vr total
Salón oratorio, techo steeldeck apoyado en vigas de concreto, paredes en ladrillo a la vista, piso en cemento	45.20	M2	\$489.095	\$22.107.094
Subtotal				\$22.107.094
Ítem 3: Construcciones anexas				
Descripción	Cantidad	Medida	Vr unitario	Vr total
Ramada: techo en lámina de zinc, soportado en 6 columnas de mangle, piso en cemento	15.65	M2	\$161.000	\$2.519.650
Mesón asadero	1.55	M2	\$224.000	\$347.200

¹⁴ Firmado por Guillermo Hurtado Mejía, quien se encargó de sustentarlo en audiencia.

¹⁵ Suscrito por los peritos José Fernando Valencia y Oscar Tamayo Rivera, quienes hicieron la respectiva sustentación en audiencia (Archivo 10 y 11, C01Principal)

¹⁶ Importa destacar que ni en el traslado del dictamen aportado por el codemandado Rubén Darío Beltrán Cuesta ni en la audiencia de sustentación, ninguna de las partes reprochó la idoneidad de los expertos que elaboraron los dictámenes confrontados. De hecho, tal censura solo vino a hacerla el apoderado de la ANI al pronunciarse frente al recurso de apelación, señalando que la experticia aportada por el poseedor, de un lado, no cumple con los requisitos legales al no haberse presentado por el IGAC o una lonja de propiedad raíz y del otro, uno de los peritos no está habilitado en el RAA para la categoría de intangibles especiales. Al respecto, cabe precisar que cualquier reparo sobre las calidades de los auxiliares de la justicia debió formularse oportunamente en la audiencia de sustentación, a lo que se agrega que, de subsistir la inconformidad, debió interponerse el recurso respectivo; de ahí que, al no representar un punto de la alzada, la Sala no puede pronunciarse de fondo. Pese a lo anterior, resulta pertinente señalar que los profesionales están inscritos en el RAA y según las explicaciones que ofrecieron al sustentar su experticia, la parte correspondiente a la tasación del lucro cesante estuvo a cargo de Oscar Tamayo Rivera, quien está habilitado en la modalidad de activos especiales intangibles.

(1.55x1.00x1.00H) enchapado en cerámica				
Puerta entrada (8.00x2.70M) soportada en 2 columnas de concreto, tubería galvanizada y malla eslabonada	1.00	UN	\$917.000	\$917.000
Puesta posterior (5.10x10M) corrediza sobre rieles, tubería galvanizada y malla eslabonada	1.00	UN	\$461.000	\$461.000
Cerramiento en postería de concreto y malla eslabonada	56.00	M	\$33.000	\$1.848.000
Cerco postes de cemento alambre de púa 4 hilos	89.00	M	\$55.000	\$4.895.000
			Subtotal	\$10.987.850
Ítem 4: Cultivos				
Descripción	Cantidad	Medida	Vr unitario	Vr total
Piñón	3	UN	\$34.121	\$102.363
Yarumos	1	M2	\$45.495	\$45.495
			Subtotal	\$147.858
			Valor Total Área No. 1	\$36.586.212

Aliar S.A.			
Avalúo Área No. 1			
Ítem 1: Capilla San José			
Concepto	Cantidad	Vr unitario	Vr total
Lote	44.08	\$164.891	\$7.268.395,28
Construcción	44.08	\$700.000	\$30.856.000,00
			Subtotal
			\$38.124.395,28
Ítem 2: Área de almacenamiento			
Concepto	Cantidad	Vr unitario	Vr total
Lote	114.60	\$164.891	\$18.896.508,60
Construcción	114.60	\$50.000	\$5.730.000,00
			Subtotal
			\$24.626.508,60
Ítem 3: Área de cargue y descargue			
Lote	121.96	\$164.891	\$20.110.106,36
			Subtotal
			\$20.110.106,36
Ítem 4: Plantas ornamentales			
Concepto	Cantidad	Vr unitario	Vr total
			Subtotal
			\$2.482.000,00
			Valor Total Área No. 1
			\$85.343.010,24

A partir de este comparativo, resulta claro que la primera diferencia entre los avalúos radica en la cabida, pues la demandante refirió que se trataban de 265.35 m², pero el poseedor codemandado adujo que son 280.64 m².

En sustento de esta objeción, el opositor señaló que en la realización del dictamen que encargó, los peritos explicaron que “[e]l área total del terreno [...], fue tomada de la escritura No. 444 del 26 de junio de 2008 y corresponde a 450,00 MT²”; precisando, además, que “[e]l área de terreno afectado, para la construcción de la vía Chinchiná – Santa Rosa por la Concesión Autopistas del [C]afé, es de 280.64 MT² y fue tomada de las medidas efectuadas por [ellos] el día de la inspección pericial”. Ya en la audiencia de sustentación, el profesional José Fernando Valencia refirió que la extensión se obtuvo tanto de los documentos que le suministraron, como de las medidas tomadas en el lugar.

Pues bien, para resolver esta asimetría, ha de resaltarse que en el acta de inspección judicial, el cognoscente consignó: “Se identificaron los cinco lotes objeto de expropiación, particularmente el denominado lote uno, sobre el que alega posesión el señor Rubén Darío Beltrán Cuesta, pudiendo verificar que el perjuicio que sufrió con la construcción de este tramo de la autopista del café, no fue de la magnitud que describe, pues, para ello solo le fue

afectada una pequeña franja de terreno **de unos 19 metros de frente por 14 metros de fondo**, ubicada al frente de una casa de dos plantas que tiene allí, la cual conservo con un patio amplio y en parte del cual actualmente está levantando una construcción nueva” (negrilla propia). De lo anterior se desprende que la cabida constatada es de aproximadamente 266 m² y como quiera que la misma es coherente con la informada por la ANI (265.35, m²), sin duda, la objeción no prosperaba, máxime cuando, en la diligencia, ninguna de las partes hiciera reparo alguno frente a ese hallazgo.

Entonces, la mayor extensión alegada por el opositor no fue demostrada por el poseedor; precisándose que era su carga probar el error en el avalúo de la demandante. Y es que, además de lo advertido en el párrafo anterior, ciertamente el dictamen del opositor tampoco da cuenta del método o técnica aplicada para verificar el área ni de los instrumentos de medición utilizados; de modo que, la mera afirmación de una cabida diferente, sin sustento alguno, desde luego que no lograba controvertir las fichas prediales levantadas por el concesionario de la obra, las cuales sirvieron de base para valuación allegada por la ANI.

Siguiendo, frente al valor del terreno, ambos dictámenes acudieron al método de comparación o de mercado¹⁷. Así, en el del expropiante se explica que se realizaron “encuestas con expertos evaluadores, teniendo en cuenta que estos conocen el sector, los aspectos positivos y negativos de este, y en especial las condiciones particulares de la franja en estudio como lo es su parte legal, características físicas, topográficas, de localización y la normatividad urbanística”; sondeo del que informó el nombre y número de contacto de cada perito consultado. Mientras tanto, el avalúo del demandado, aunque relaciona varias consultas web sobre ventas de predios rurales en Chinchiná, lo cierto es que las capturas de pantalla adjuntadas no permiten verificar la fuente de la información ni la fecha de las ofertas; así como tampoco posibilitan analizar la información para establecer si los predios son comparables con el que es objeto de expropiación. En ese orden, el precio del metro cuadrado que se debía tener en cuenta, no es otro que el estimado por la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.

Ahora, en lo que atañe a las construcciones y mejoras, cabe señalar que el dictamen del opositor solo ofrece resultados de los valores asignados a la capilla y el área de almacenamiento, y aunque describe el tipo de infraestructura, materiales, vetustez y estado de conservación de la primera edificación, lo cierto es que nada dice frente a la segunda; aunado, no discrimina el valor de cada elemento¹⁸. En contraste, el avalúo de la entidad demandante, claramente ofrece información detallada alrededor de cada material y las cantidades utilizadas, así como también del costo por unidad y su depreciación con base en el método *fitto corvinni*¹⁹; rigurosidad que, sin duda, ofrece mayor credibilidad y, por tanto, debía acogerse.

¹⁷ Según el artículo 1° de la resolución 620 de 2008 emitida por el IGAC, el método de comparación o de mercado “[e]s la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

¹⁸ Se lee en el dictamen: “la iglesia está construida en material y con bases en concreto reforzado para la construcción de tres pisos; los ladrillo fueron pegados en pandereta y la unión de esquinas entre sus paredes y muros están entrelazadas con ladrillo de barro cocido traído de Boyacá que se encuentra a la vista; su piso esta en concreto vaciado y rústico; vigas antisísmicas por el suelo y vigas exteriores entrelazadas; techo en lámina metaldex a la vista es decir sin cielo raso, y cercha metálica en la parte frontal de la iglesia; puerta exterior (en arco) en madera lirio, estilo gótico con tabloncillos espaciados y protegida a media altura con puerta rectangular metálica eslabonada de 1.80 x 1.40; ventanas también en arco con macanas como rejas de seguridad”.

¹⁹ Ver numerales 11.1 a 12.2. del avalúo elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.

Para cerrar lo relativo al daño emergente, importa destacar que, en relación con los cultivos o plantas ornamentales, comoquiera que la decisión sobre este rubro no fue objeto de censura en la apelación, la Sala carece de competencia para analizar dicho ítem.

Avanzando, en lo que atañe al lucro cesante, recuérdese que la demandante no lo cuantificó, mientras que el demandado lo reclamó por efecto del cese de su actividad comercial de venta y comercialización de carbón; estimación que sustentó en los estados financieros de la empresa que arrojó las siguientes utilidades en los tres años anteriores a la interrupción de la operación:

<i>Lucro cesante (hasta noviembre de 2020)</i>			
Año	Ingresos	Gastos	Utilidades
2018	\$346.249.885	\$287.108,57	\$59.141.328
2019	\$648.550.600	\$578.732.560	\$69.818.040
2020 (a noviembre)	\$674.492.624	\$559.377.500	\$67.332.369

Luego, con base en los rendimientos del último año, dedujo que el promedio mensual de las utilidades era de \$5.899.339; valor a partir del cual, expuso, debía calcularse tanto el lucro cesante consolidado entre el 2 de abril y el 20 de agosto de 2020²⁰, como el futuro. Sobre esto, explicó su apoderado al contestar la demanda: “[d]ías previos al 2 de abril de 2021, el [poseedor] luego de evaluar y llegar a la conclusión sobre la imposibilidad de continuar desarrollando la actividad comercial en la parte restante del inmueble, por lo reducido del mismo tanto para el cargue y descargue de camiones como para el almacenamiento del carbón, sumado a ello el alto costo en el arrendamiento de un local (terreno) de la dimensión requerida para ello en un lugar cercano a su residencia, con valores de \$2.500.000 mensuales aproximadamente, no le quedó otra alternativa que optar por cerrar la empresa a partir del 2 de abril de 2021, fecha límite para el inicio de la intervención del inmueble por parte de AUTOPISTAS DEL CAFÉ S.A. (...)”. Por tanto, señaló que el lucro cesante consolidado ascendió a \$27.136.959,40 y el futuro a \$1.042.438.500,00.

Pues bien, al analizar el avalúo aportado para probar dicha afectación y los documentos anexos al mismo, pronto se advierte que el lucro cesante reclamado no fue demostrado, pues es ausente cualquier elemento de convicción acerca de la existencia de la operación mercantil de venta de carbón, así como también, de los ingresos, flujos o movimientos económicos que representaba.

En el punto, véase como, en la contestación a la demanda, el opositor señaló que en la franja de terreno sobre la que ejerce posesión “desarrollaba la actividad comercial de venta de carbón coke de la cual venía derivando su sustento y el de su familia por un término de más de diez (10) años”; empero, de acuerdo con el certificado de Cámara de Comercio de Chinchiná que anexó, el establecimiento denominado “Carbones San José Autopistas del Café” apenas fue matriculado el 4 de diciembre de 2020. Y si bien este documento solo demuestra la existencia formal de la unidad de explotación económica, ciertamente, correspondía al interesado probar que la misma venía operando de tiempo atrás, por ejemplo, a través de estados financieros, balances, libros de comercio, facturas de venta emitidas y en general, cualquier soporte que permitiera deducir la operación comercial con anterioridad a su formalización.

²⁰ Lapso que comprende el inicio de la intervención de la obra en el terreno expropiado y la presentación de la demanda.

Esta falencia probatoria también tuvo incidencia en la cuantificación de los ingresos dejados de percibir, pues, aunque el dictamen señala el método de valoración, la base contable (ingresos de los años 2018, 2019 y 2020) y proyección por los cinco años siguientes, ciertamente, el cálculo carece de cualquier elemento de corroboración; de hecho, resáltese que los estados financieros certificados que dijeron los peritos que consultaron, no fueron adjuntados.

Al respecto, importa advertir que la sola proyección financiera resultaba insuficiente para demostrar el lucro cesante deprecado, pues esta debía acompañarse de los documentos que soportaran los ingresos, egresos, costos, utilidades, volumen de ventas e inventarios señalados en ese cálculo; de modo que, al no poderse comprobar la información, esta, sin duda, quedó en el escenario de la especulación, tal y como acertadamente lo concluyó el juzgador de primer grado.

Por lo anterior, se agrega, resultaban innecesarios los razonamientos hechos por el *a quo* alrededor del impacto del confinamiento por la pandemia Covid 19, los cuales cayeron en el mismo error en el que incurrió el opositor, esto es, apreciar de manera hipotética los ingresos de la actividad comercial, sin soporte contable alguno.

Total, las imprecisiones y defectos del dictamen aportado por el demandado le restaron fuerza suasoria a su objeción, la cual, al no prosperar, dejó incólume el presentado por la parte demandante; de ahí que, sin necesidad de otros argumentos, se confirmará el fallo atacado.

E. DE LA CONDENA EN COSTAS.

Si bien el artículo 365 del estatuto procesal señala que se condenará en costas a la parte vencida, resulta oportuno precisar que el proceso en ciernes, al representar la materialización de una venta forzada y obligatoria ordenada previamente por motivos de interés general y utilidad pública, ciertamente no revela una contienda alrededor de la pretensión principal, esto es, el decreto judicial de la expropiación y entrega del bien; de ahí que, en estricto sentido, no hay ganador o perdedor, pues se trata de un litigio cuya única finalidad es definir el monto de la indemnización.

Sobre esta teleología, en el comunicado de prensa de la sentencia C-474 de 2023²¹, la Corte Constitucional recordó que “el proceso judicial de expropiación tiene fundamento constitucional en el principio de prevalencia del interés público o social sobre el interés privado, al tenor del artículo 58 superior, y se caracteriza por ser un proceso judicial especial con ciertas particularidades que lo distinguen de los demás procesos declarativos en materia civil, pues su objeto consiste en materializar la decisión estatal de expropiar adoptada por la administración y asegurar una indemnización justa a quien resulta afectado con la transferencia del bien al Estado (...); resaltando, además, que la instancia judicial “no es el escenario para discutir en lo sustancial la pretensión de la entidad demandante, en tanto allí lo que se hace es ejecutar el acto administrativo que ordena la expropiación y cuya esencia es determinar cuál es el monto y los

²¹ La corte declaró exequible Declarar EXEQUIBLE el enunciado “No podrá proponer excepciones de ninguna clase”, contenido en el numeral 5 del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012, “Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones”, tras determinar que tal limitación no vulnera los derechos al debido proceso y al acceso a la administración de justicia.

conceptos que ha de comprender la justa indemnización a favor del demandado, en los términos del numeral 6° del artículo 399 del Código General del Proceso”.

Entonces, la condena en costas a cualquiera de las partes resultaría una carga excesiva. Y es que, si recae en el demandado, haría más onerosa su carga de vender contra su voluntad; y si en el demandante, implicaría generar un rubro adicional a la entidad que (i) tiene que acudir al proceso, por el fracaso de la negociación directa y para garantizar el derecho del propietario afectado y (ii) necesita el decreto judicial para materializar el proyecto declarado de interés general y utilidad pública, el cual, por lo general, se ejecuta con recursos públicos²².

Conforme lo expuesto, no habrá condena en costas en esta instancia; máxime cuando su tramitación no requirió la práctica de pruebas, el recurso interpuesto no fue temerario y no aparecen causadas.

F. CONCLUSIONES.

Corolario, ninguno de los ataques formulados doblegó la sentencia de primer grado, razón por la cual se confirmará. Sin condena en costas por lo dicho en precedencia.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales, en Sala de Decisión Civil-Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia emitida el 16 de agosto de 2023 por el Juzgado Civil del Circuito de Chinchiná, Caldas, dentro del presente proceso de expropiación promovido por la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- en contra de Rubén Darío Beltrán, José Ariostol León Jiménez, Cenit Transporte y Logística de Hidrocarburos S.A.S. y la Transportadora de Gas Internacional S.A. E.S.P.

SEGUNDO: NO CONDENAR en costas al apelante.

TERCERO: DEVOLVER el expediente al Juzgado de Origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE **Las Magistradas,**

²² Este criterio que guarda coherencia con las anteriores decisiones adoptadas por esta misma Sala de Decisión. Así, en la sentencia del 7 de marzo de 2023, exp. 2020-00103-01, se dijo: “[c]orolario, ninguno de los ataques formulados doblegó la sentencia de primer grado, razón por la cual se confirmará, sin que haya lugar a condenar en costas a ninguno de los apelantes en esta instancia” y en la sentencia del 24 de octubre de 2023, exp. 2023-00025-01, se expresó: “[c]orolario, ninguno de los ataques formulados doblegó la sentencia de primer grado, razón por la cual se confirmará, sin que haya lugar a condenar en costas en esta instancia, dado el carácter especial del proceso de expropiación en el que la oposición se restringe a controvertir el monto de la indemnización”.

SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO

SOFY SORAYA MOSQUERA MOTOA ÁNGELA MARÍA PUERTA CÁRDENAS

Firmado Por:

**Sandra Jaidive Fajardo Romero
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 8 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas**

**Sofy Soraya Mosquera Mota
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala Despacho 004 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas**

**Angela Maria Puerta Cardenas
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 6 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **11fc1e76bdf6934db75ebe399d0944ec9575c37f0867b9f4ada212b5332df101**

Documento generado en 07/02/2024 10:15:04 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**